Die Wirkungen des Zuschlags in der Zwangsversteigerung.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde bei der Juristischen Fakultät der Universität Leipzig

eingereicht von

Horst Laube
Referendar aus Chemnitz.

ACAD. LUGD. BAT. BIBL.

Druck von Robert Noske, Borna-Leipzig
Großbetrieb für Dissertationsdruck
1914.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547026_0026

Meinen lieben Eltern!

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung.

§ 1. Allgemeines 1
§ 2. Beginn der Wirksamkeit des Zuschlags 1

A. Materiellrechtliche Wirkungen.

Erstes Kapitel.

Rechtsvernichtende Wirkungen.

§ 3. Das Erlöschen der Rechte 7
§ 4. Ersatz für die erloschenen Rechte 10

Zweites Kapitel.

Rechtsbegründende Wirkungen.

a) In dinglicher Beziehung.
§ 5. 1. Zuschlag und Eigentum am Grundstück 15
§ 6. 2. Zuschlag und Eigentum an anderen Gegenständen . 23
§ 7. 3. Wiederaufhebung des Zuschlags und Eigentumserwerb 25
b) In obligatorischer Beziehung.
§ 8. 1. Zuschlag und Kosten 29
§ 9. 2. Zuschlag und Gefahrtragung 30
§ 10. 3. Zuschlag und Nutzungen 34
§ 11. 4. Zuschlag und Lasten 36
§ 12. 5. Zuschlag und Miet- und Pachtverträge 37
§ 13. 6. Zuschlag und andere Verträge 43

Seite

B. Prozeßrechtliche Wirkungen.

Erstes Kapitel.

§ 14. **Zuschlag und Versteigerungsverfahren** 46

Zweites Kapitel.

Zuschlagsbeschluß als Vollstreckungstitel.

§ 15. a) Für den Ersteher 47

§ 16. b) Gegen den Ersteher 51

Drittes Kapitel.

§ 17. **Zuschlag und gerichtliche Verwaltung** 53

Literaturverzeichnis.

Altmann, Das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung v. 24. 3. 1897. Berlin 1904.

Denkschrift zum Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. In Mugdans gesamten Materialien zu den Reichsjustizgesetzen Bd. 5 S. 34 ff. Berlin 1897.

Fischer-Schäfer, Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen im Reich und in Preußen auf der Grundlage des Kommentars von Krech und Fischer. Berlin 1902.

Günther, Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24. 3. 1897 für die Praxis erläutert. Berlin 1899.

Hally, Die Rechtsstellung des Erstehers bei Vermietung oder Verpachtung des Versteigerungsgrundstücks. Tübinger Diss. 1904.

v. Heule, Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24. 3. 1897. Textausgabe mit Anmerkungen. 3. Aufl. München 1907.

Jäckel, Kommentar zum Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24. 3. 1897. 3. Aufl., bearbeitet und herausgegeben von Güthe. Berlin 1909.

Kretzschmar, Das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24. 3. 1897. Systematisch dargestellt. Leipzig 1904.

Motive zum Entwurf eines Gesetzes betr. die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. Amtliche Ausgabe. Berlin 1889.

Niedner, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung v. 24. 3. 1897. Berlin 1904.

v. d. Pfordten, Kommentar zu dem Gesetze über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung v. 24. 3. 1897. München 1905.

Reinhard, Das Zwangsversteigerungsgesetz. Kommentar. Bd. 1 u. 2. Leipzig 1901.

Schulz, Die rechtliche Natur der Zwangsversteigerung. Würzburger Diss. 1905.

Selle, Die rechtlichen Wirkungen der rechtskräftigen Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses in der Zwangsversteigerung. Leipziger Diss. 1911.

Steiner, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung v. 24. 3. 1897. Kommentar. 2. Aufl. München und Berlin 1909.

Wolff, Th., Das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Kommentar. 3. Aufl. Berlin 1909.

Dernburg, Preußisches Privatrecht. 4./5. Aufl. Halle 1894—1897.

Eccius, Preußisches Privatrecht auf der Grundlage des Werkes von Förster. 7. Aufl. Berlin 1896.

Planck, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 1 u. 2. 3. Aufl. Berlin 1903, 1907, 1908.

Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen. (zit.: RG.)

Gruchots Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts. Begründet von Gruchot, herausgegeben von Rassow, Küntzel und Eccius. (zit.: GruchotsBeitr.)

Juristische Wochenschrift. Herausgegeben von Neumann. Berlin. (zit.: JW.)

Deutsche Juristenzeitung. Herausgegeben von Laband, Hamm, Heinitz. Berlin. (zit.: DJZ.)

Das Recht. Rundschau für den deutschen Juristenstand, herausgegeben von Soergel. München. (zit.: Recht.)

Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts. Herausgegeben von Mugdan-Falkmann. (zit: OLG.)

Seufferts Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte in den deutschen Staaten. Herausgegeben von Schütt. (zit.: SeuffArch.)

Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit, Notariat und Zwangsversteigerung. Herausgegeben von Lobe. Leipzig. (zit.: ZBlFG.)

Einleitung.

§ 1.

Allgemeines.

Unter allen Beschlüssen, die das Vollstreckungsgericht im Zwangsversteigerungsverfahren von Grundstücken erläßt, ragt an Bedeutung am meisten derjenige hervor, der formell die Entscheidung über den Zuschlag darstellt. Diese große Bedeutung des Zuschlagsbeschlusses beruht in den Wirkungen, die er sowohl auf das materielle Recht als auch auf das Prozeßrecht ausübt. Diese Wirkungen im einzelnen näher zu betrachten, soll im folgenden versucht werden.

§ 2.

Beginn der Wirksamkeit des Zuschlags.

I. Für die rechtliche Beurteilung der Wirkungen eines Gerichtsbeschlusses ist vor allem der Zeitpunkt von Bedeutung, von dem an das Gesetz die Wirksamkeit dieses Beschlusses rechnet; denn die Rechtslage des Gegenstandes,

der vom Beschluß getroffen wird, sieht nach diesem Zeitpunkt anders aus als vorher, unterliegt demgemäß auch einer anderen Beurteilung. Welcher Zeitpunkt ist in dieser Hinsicht nun für die Wirksamkeit des Zuschlagsbeschlusses maßgebend?

De lege ferenda eröffnen sich der Gesetzgebung zwei Wege: entweder wird der Zuschlagsbeschluß mit dem Eintritt der Rechtskraft oder mit der Verkündung wirksam. Wenn ihn erst der Eintritt der Rechtskraft wirksam machen soll, dann muß der bisherige Eigentümer des Grundstücks, das versteigert werden soll, bis dahin im Besitz des Grundstücks bleiben, oder das Grundstück muß in der Zwischenzeit zwischen Verkündung und Rechtskraft in besondere Verwaltung genommen werden. Da liegt die Gefahr vor, daß entweder der bisherige Eigentümer, da er kein Interesse mehr am Grundstück hat, schlecht wirtschaftet und Raubbau treibt, oder daß dem Ersteher durch die für ihn besorgte Verwaltung des Grundstücks Kosten erwachsen. Wenn hingegen der Zuschlagsbeschluß schon von der Verkündung an wirksam ist, dann können erhebliche Verwicklungen entstehen, falls der noch nicht rechtskräftige Beschluß durch das Beschwerdegericht aufgehoben wird. Also jeder Weg, den die Gesetzgebung beschreiten kann, führt zu einem Übelstand. Von diesen beiden Übelständen hat sie nun de lege lata den kleineren gewählt. Der Zuschlagsbeschluß wird mit der Verkündung wirksam (§ 89 ZVG.). Diese Regelung im heutigen Gesetz v. 24. 3. 1897 folgt dem preußischen Gesetz v. 13. 7. 1883.

II. Der Zuschlagsbeschluß, der also schon mit der Verkündung, nicht erst mit dem Eintritt der Rechtskraft wirksam wird, kann mit der sofortigen Beschwerde angefochten werden (§§ 96 ff. ZVG.). Diese gegen ihn eingelegte Beschwerde wirkt wie jede Beschwerde der Zivilprozeßordnung weder hemmend noch vernichtend auf das Eintreten der Wirkungen des angefochtenen Beschlusses. Allerdings kann der Eintritt der Wirkungen tatsächlich bis zur Rechtskraft des Beschlusses hinausgeschoben werden, indem das Vollstreckungs- oder das Beschwerdegericht die Vollziehung des Beschlusses aussetzt (§ 96 ZVG. mit § 572 ZPO.). Hat das Vollstreckungsgericht den Zuschlag erteilt und das Beschwerdegericht spricht die Versagung des Zuschlags aus, so wird es angesehen, als wäre der Zuschlag nie erteilt worden. Der Zuschlag gilt aber von Anfang an als wirksam, wenn er auf erhobene weitere Beschwerde vom übergeordneten Gericht von neuem erteilt wird. Wenn dagegen das erstinstanzliche Gericht den Zuschlag versagt hatte und das Beschwerdegericht erteilt ihn, dann wird dieser Zuschlagsbeschluß erst mit der Zustellung wirksam (§ 104 ZVG.). Diese Ausnahme rechtfertigt sich dadurch, daß das Beschwerdegericht im Regelfall ohne mündliche Verhandlung entscheidet (§ 96 ZVG. mit § 573 ZPO.), die Verkündung des Beschlusses also, wenn auch nicht unmöglich, doch umständlicher wäre als die Zustellung.

III. Streit herrscht darüber, ob die Verkündung, die nach § 89 ZVG. den Beschluß wirksam macht, durch die

später erfolgte Zustellung ersetzt werden kann. Die eine Ansicht (Reinhard,[1] Jäckel[2]) bejaht dies mit der Begründung, das ergebe sich aus der Behandlung des Zuschlagsbeschlusses in der Beschwerdeinstanz, wo er mit Zustellung wirksam werde. Allein — die Vorschrift für den Ausnahmefall kann nicht ohne weiteres als Ersatzvorschrift auf den Regelfall angewandt werden. Nach der anderen Ansicht (Altmann,[3] v. d. Pfordten,[4] Wolff[5]) ist die Zustellung nur für das Inlaufsetzen der Beschwerdefrist von Bedeutung, und nur dafür. Sie kann die Verkündung ebensowenig ersetzen, wie die Verkündung eines Urteils durch die Zustellung ersetzt werden kann. Dieser Vergleich muß gestattet sein; denn das ganze Gesetz v. 24. 3. 1897 ist als ein Teil der Zivilprozeßordnung anzusehen (§ 869 ZPO.), also ist auch die Tendenz beider Gesetze dieselbe. Auch der Vorwurf des Formalismus ist nicht gerechtfertigt. Ein gewisser Formalismus ist in der Rechtswissenschaft überhaupt berechtigt und nötig, besonders aber im Prozeßrecht. Ist also der Zuschlagsbeschluß vom Vollstreckungsgericht nicht verkündet, aber zugestellt worden, so kann er nie Wirksamkeit erlangen. Er hat in dem Falle gar keine Bedeutung.

---

[1]) Reinhard, ZVG. Bd. 1 S. 444 Anm. I, 2 zu § 89.

[2]) Jäckel S. 362 Anm. 1 zu § 89.

[3]) Altmann Anm. 1 zu § 89.

[4]) v. d. Pfordten S. 257 Anm. 3 zu § 89.

[5]) Wolff S. 175 Anm. 3 zu § 89.

IV. Wenn der Eintritt der Rechtskraft auch nicht nötig ist, um dem Zuschlagsbeschluß die Wirksamkeit zu verleihen, so ist das Nichteintreten doch fähig, ihm die gewonnene Wirksamkeit wiederzunehmen. Diese Fähigkeit legt ein Teil der Literatur (Wolff[6]) als die Folge einer auflösenden Bedingung aus, die dem Zuschlagsbeschluß stillschweigend beigefügt sei. Eine auflösende Bedingung im Rechtssinn aber ist ein objektiv ungewisses, in der Zukunft liegendes Ereignis, von dessen Eintreten (bezw. Nichteintreten) die Parteien das Ende eines Rechtsverhältnisses abhängig machen. Wenn die Parteien diese Verabredung nicht treffen, ändert sich an dem Wesen des Rechtsverhältnisses nichts. Anders beim Zuschlagsbeschluß. Ein Beschluß, der nie rechtskräftig werden kann oder soll, ist undenkbar. Hier handelt es sich um keine Bedingung, sondern um eine condicio iuris. Das Gesetz setzt voraus, daß die Rechtskraft eintritt. Kann der Beschluß nicht rechtskräftig werden, ohne daß er im Beschwerdeverfahren aufgehoben zu werden braucht, dann verliert er eben seine Wirksamkeit, aber nicht, weil eine von den Parteien gesetzte Bedingung ausfällt, sondern weil ihm eine vom Gesetz geforderte Voraussetzung fehlt.[7])

V. Der Grundsatz, daß die Wirkungen des Zuschlagsbeschlusses sofort mit der Verkündung, ohne Rücksicht auf

---

[6]) Wolff Bem. 2 zu § 89, Bem. 8 zu § 50.

[7]) Reinhard Bd. 1 S. 445 Anm. II, 2 zu § 89; Jäckel Anm. 3 zu § 90.

die Rechtskraft eintreten, wird nach zwei Seiten hin durchbrochen:

a) Erst nach Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses und Ausführung des Teilungsplanes ist eine Grundbuchberichtigung möglich (§ 130 ZVG.).

b) Noch nach Rechtskraft des Beschlusses kann bis zur Zahlung oder Hinterlegung der Erstehungssumme ein Beteiligter, der Befriedigung aus dem Bargebot zu erwarten hat, die gerichtliche Verwaltung des Grundstücks beantragen (§ 94 ZVG.).

A. Materiellrechtliche Wirkungen.

Erstes Kapitel.

Rechtsvernichtende Wirkungen.

§ 3.

Das Erlöschen der Rechte.

I. Der Erwerb eines Grundstücks im Wege eines privaten Rechtsgeschäfts läßt die dinglichen Rechte Dritter an diesem Grundstück unberührt. Anders liegt es bei dem Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung. Hier bewirkt der Zuschlagsbeschluß, daß ohne weiteres alle Rechte erlöschen (§ 91 Abs. 1 ZVG.). Von dieser rechtsvernichtenden Wirkung des Zuschlags sind ausgenommen die Rechte, die nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollen (§ 91 Abs. 1 ZVG.).[1] Diese Versteigerungsbedingungen können entweder gesetzliche (§ 52 ZVG.) oder von diesen abweichende, durch die Beteiligten besonders festgesetzte sein (§ 59 ZVG.). Läßt der Zuschlagsbeschluß keine besondere, im Rahmen des § 59

[1] RG. Bd. 41 S. 329.

ZVG. zulässige Feststellung erkennen, dann gelten die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen, d. h. von der rechtsvernichtenden Kraft des Zuschlags bleiben unberührt:

a) die Rechte, die in das geringste Gebot aufgenommen und nicht durch Zahlung zu decken sind (§ 52 Abs. 1 ZVG.);

b) das Recht auf eine Überbau- und Notwegrente (§ 52 Abs. 2 ZVG. mit §§ 912, 917 BGB.);

c) die nach den Landesgesetzen auf Grund des § 9 EG. z. ZVG. begründeten, der Grundbucheintragung nicht bedürftigen Grunddienstbarkeiten[2]) und die eingetragenen persönlichen Dienstbarkeiten und Reallasten. Hierunter fallen vor allen Dingen die Leibzucht, das Leibgedinge, der Altenteil.

Alle anderen Rechte erlöschen durch den Zuschlag.[3])

Wenn die Beteiligten auf Grund des § 59 ZVG. eine von den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen abweichende Regelung getroffen haben, bleiben die ausdrücklich im Zuschlagsbeschluß aufgeführten Rechte bestehen.

II. Diese rechtsvernichtende Kraft des Zuschlags erstreckt sich sowohl auf die dinglichen als auch auf die obligatorischen Rechte. So gehen z. B. auch die in § 10 Ziff. 1—3 ZVG. aufgeführten Rechte, auch ein nur obligatorischer Anspruch eines persönlichen betreibenden

---

[2]) Sächs. Gesetz v. 18. 6. 1900 § 7.

[3]) vgl. OLG. Bd. 8 S. 8.

Gläubigers unter, wenn nicht ihr Bestehenbleiben in den Versteigerungsbedingungen besonders vereinbart ist. Wenn das Erlöschen der Rechte auch schon mit der Verkündung des Zuschlags eintritt, so ist doch eine Verfügung über ein schon erloschenes Recht noch denkbar; sie würde, falls der Zuschlagsbeschluß im Beschwerdeverfahren durch das übergeordnete Gericht aufgehoben wird, ihre volle Wirksamkeit erlangen. Der Grundbuchrichter darf eine von dem Verfügungsberechtigten beantragte Eintragung, die das erloschene Recht betrifft, erst dann ablehnen, wenn sich das nach § 130 ZVG. erforderliche Ersuchen des Vollstreckungsgerichts bei dem Grundbuchamt befindet.

III. Eine Besonderheit gilt noch für dingliche Rechte. Selbst nach dem Zuschlag, also nach dem Erlöschen der Rechte, kann ihr Fortbestehen zwischen dem Berechtigten und dem Ersteher mit rückwirkender Kraft vereinbart werden, wenn nur diese Vereinbarung noch vor dem Ersuchen des Grundbuchamts um Grundbuchberichtigung nachgewiesen wird (§ 91 Abs. 2 ZVG.). Diese Vereinbarung bewirkt,

1. daß das dingliche Recht bestehen bleibt;[4])

2. daß der bar zu zahlende Teil der Erstehungssumme sich um den Betrag verringert, der dem Berechtigten gebührt hätte (§ 91 Abs. 3 Satz 1 ZVG.);

3. daß Dritten gegenüber diese Vereinbarung wie die Befriedigung wirkt (§ 91 Abs. 3 Satz 2 ZVG.); also

---

[4]) OLG. Stettin v. 10. 11. 1903 im Recht 1904 S. 170.

wird ein etwa vorhandener persönlicher Schuldner frei, die persönliche Forderung erlischt, es erlöschen Pfandrechte und Bürgschaften, Regreßrechte werden ausgelöst; handelte es sich um eine Gesamthypothek, so werden die anderen Grundstücke frei (§ 1181 Abs. 2 BGB.), bei Regreßansprüchen des bisherigen Eigentümers gehen die Hypotheken an den anderen Grundstücken auf ihn über (§ 1182 BGB.).

Über die rechtliche Natur dieser Vereinbarung herrscht großer Streit.[5])

§ 4.

Ersatz für die erloschenen Rechte.

I. Der Rechtsverlust, den diejenigen erleiden, deren Rechte durch den Zuschlag vernichtet werden, darf nicht weiter gehen, als die Zweckmäßigkeit und die Billigkeit erfordert. Die Zweckmäßigkeit verlangt, daß die dinglichen Rechte, soweit sie bei der Versteigerung unberücksichtigt bleiben müssen, untergehen. Die Billigkeit verlangt, daß sich diese erloschenen Rechte an dem Gegenstand fortsetzen, der an die Stelle des Grundstücks getreten ist. An die Stelle des Grundstücks aber tritt anfänglich der Anspruch auf Zahlung der Erstehungssumme gegen den Ersteher, dann die gezahlte oder hinterlegte Erstehungssumme selbst. Verschieden nach Art und Inhalt wie die untergegangenen Rechte am Grundstück waren, werden auch die Rechte

---

[5]) vgl. v. d. Pfordten in BayZ. Bd. 1 S. 255.

sein, die sich an seinem Ersatz fortsetzen. Und wenn auch im allgemeinen der Ersatz in genau dieselben rechtlichen Beziehungen tritt wie das ursprüngliche Recht,[1]) so daß sich z. B. die Belastungen Dritter an dem Ersatz fortsetzen, die vorher an dem ursprünglichen Recht bestanden haben, oder gegen den Ersatz alle Einwendungen zulässig sind, die gegen das ursprüngliche Recht gegeben waren,[2]) so werden doch manche Vorschriften nicht ohne weiteres auf den Ersatz übertragen werden können, die die rechtlichen Beziehungen zu einem Grundstück betrafen. So bewirkt z. B. der Verzicht auf eine Hypothek ihren Übergang auf den Grundstückseigentümer (§ 1168 BGB.). Bei dem Verzicht auf den Anteil aus der Erstehungssumme kann von einem solchen Übergang nicht die Rede sein. Dieser frei werdende Teil des Erlöses wird vielmehr den im Range nachstehenden Beteiligten zugute kommen müssen, in letzter Linie erst dem früheren Eigentümer.[3]) Aber z. B. eine nach dem Zuschlag vorgenommene Pfändung einer Eigentümergrundschuld wird als Pfändung des Rechts auf Befriedigung aus dem Versteigerungserlös zu behandeln sein.[4])

Daraus ergibt sich im einzelnen folgendes:

1. An die Stelle des durch den Zuschlag erloschenen Eigentums des bisherigen Eigentümers tritt der Anspruch des Eigentümers gegen den Ersteher auf Zahlung des

---

[1]) RG. v. 28. 4. 1913 in WarneyersRspr. 1913 Nr. 385.

[2]) JW. 1909 S. 506.

[3]) RG. v. 8. 7. 1903 in JW. 1903 S. 116.

[4]) RG. Bd. 75 S. 313; JW. 1911 S. 413 Nr. 39.

Erlöses, später der Erlös selbst. Der bisherige Eigentümer wird durch den Zuschlag Gläubiger des Erstehers.[5])

Aber wie das Eigentum am Grundstück durch Rechte Dritter belastet war, so ist es auch das Eigentum an dem Erlös und das Gläubigerrecht an diesem Anspruch. Oft wird der bisherige Grundstückseigentümer nur die nuda proprietas haben; die freie Verfügung über das Eigentum, die das Eigentum erst lebendig macht, wird ihm durch die Rechte Dritter entzogen. Ihm bleibt nur ein etwaiger Überschuß, und dieser auch nur dann, soweit ihn nicht ein persönlicher Gläubiger mit Beschlag belegt hat. Es gilt also hier reines Surrogationsprinzip.

2. Von dem Surrogationsprinzip ist keine Rede bei den Rechten, die von vornherein auf Kapitalzahlung aus dem Grundstück, d. h. aus dem Erlös gehen. Hierher gehören die Hypotheken, Grund- und Rentenschulden. Ihnen gewährt der Erlös keinen Ersatz für ein verloren gegangenes Recht, sondern gerade das, was sie von Anfang an erstrebt haben: Eine bestimmte Geldsumme.

3. Für die Rechte, die von vornherein nicht auf die Zahlung einer bestimmten Geldsumme gerichtet sind, gilt wieder das Surrogationsprinzip. An die Stelle dieser Rechte tritt der Wert, der aus dem Erlös zu zahlen ist (§ 92 Abs. 1 ZVG.). Hierunter fallen reichsrechtlich die Erbbaurechte (§ 1012 BGB.), Grunddienstbarkeiten (§ 1018), Reallasten (§ 1105), dingliches Vorkaufsrecht (§ 1094),

---

[5]) RG. Bd. 5 S. 310, Bd. 40 S. 398, Bd. 55 S. 260.

landesrechtlich die auf Grund von Art. 63, 184, 196, 197 EG. z. BGB. bestehenden Nutzungsrechte, das Wiederkaufsrecht, es sei denn, daß es durch die Zwangsversteigerung gegenstandslos wird,[6]) die sächsischen Abbaurechte.

Der Wert dieser Rechte wird nach Anmeldung (§ 114 ZVG.) und bei Bestreiten nach Glaubhaftmachung durch den Berechtigten eingesetzt. Von der Anmeldung sind die Inhaber der Rechte befreit, für die, sei es reichsrechtlich (§ 1199 Abs. 2 BGB.), sei es landesrechtlich (Art. 113 EG. z. BGB.) eine Ablösungssumme oder ein Höchstbetrag im Sinne des § 882 BGB. eingetragen ist. Den eingetragenen Rechten stehen vorgemerkte oder solche Rechte gleich, die durch Widerspruch vor einer Löschung gesichert sind. Die Unsicherheit des ursprünglichen Rechts überträgt sich auf den Ersatz. Im einzelnen bestimmt sich die Höhe des aus dem Erlös zu ersetzenden Wertes

a) bei Grunddienstbarkeiten nach dem Nutzen, den sie dem herrschenden Grundstück geben;[7]) wo dieser nicht zu ermitteln ist, entspricht der Wert dem Preis, der zum Erwerb eines gleichartigen Rechts nötig ist;[8])

b) bei Rentenschulden nach der Ablösungssumme (§ 1200 BGB., § 92 Abs. 2 ZVG.);

c) bei Reallasten von bestimmter Dauer nach der Summe der Werte der Einzelleistungen.

---

[6]) Art. 29 preuß. AG. z. BGB.

[7]) RG. v. 3 6. 1908 in BayZ. Bd. 4 S. 306.

[8]) JW. 1906 S. 122; Recht 1910 S. 386.

4. Eine Ausnahme davon, daß an die Stelle der Rechte, die von vornherein nicht auf die Zahlung einer bestimmten Geldsumme gerichtet sind, der Wert tritt, ist für den Nießbrauch (§ 1030 BGB.), die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB.) und die Reallast von unbestimmter Dauer (§ 1105 BGB.) insofern aufgestellt, als der Ersatz hier in einer Geldrente besteht, die dem Jahreswert des Rechts gleichkommen soll (§ 92 Abs. 2 ZVG.). Hierher gehören vor allem die Altenteile und Auszugsrechte. Diese Regelung folgt aus dem Zweck dieser Rechte und folgt im großen und ganzen den Interessen sowohl des Berechtigten als auch der Gläubiger. Die Höhe des Betrags, der in den Teilungsplan einzusetzen ist, bestimmt sich nach der Summe der künftigen Leistungen. Höchstbetrag ist der 25fache Betrag einer Jahresleistung (§ 121 ZVG.). Aus dieser Summe und ihren Zinsen sind die Einzelleistungen vierteljährlich im voraus zu zahlen. Diese wiederum kommen gleich beim Nießbrauch dem Reinertrag der jährlichen Nutzungen, bei den anderen Rechten dem Wert der früheren Leistungen.

II. Wenn mit dem Grundstück bewegliche Sachen zusammen versteigert worden sind, so ist der Ersatzwert für die untergegangenen Rechte an diesen beweglichen Sachen nicht ohne weiteres das Verhältnis des Erlöses zum Wert der beweglichen Sachen, sondern der Betrag, um den die Einbeziehung der beweglichen Sachen in die Versteigerung den Wert des Grundstücks erwiesenermaßen

erhöht hat.[9]) Im allgemeinen und in den Regelfällen wird dieser Betrag allerdings annähernd derselbe sein wie der Anteil, der sich nach dem Verhältnis des Wertes der Gegenstände zu dem Wert des ganzen Versteigerungsobjekts und dem Erlös richtet.[10])

III. Wie für alle unmittelbar Beteiligten an die Stelle des Grundstücks der Anspruch auf den Erlös bezw. der Erlös selbst tritt, so gilt das auch für die, an die sich die Aufforderung des § 37 Ziff. 5 ZVG. richtet: ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht vor der Erteilung des Zuschlags geltend zu machen. Wie sie hätten mit der Drittwiderspruchsklage des § 771 ZPO. mit Beziehung auf das Grundstück vorgehen können, sind sie jetzt nach dem Zuschlag dazu berechtigt und zugleich darauf beschränkt, den Erlös mit dieser Klage für sich zu fordern.

Zweites Kapitel.

Rechtsbegründende Wirkungen.

a) In dinglicher Beziehung.

§ 5.

1. Zuschlag und Eigentum am Grundstück.

I. Dem Rechtsverlust, den der Zuschlagsbeschluß herbeiführt, steht notwendigerweise ein Rechtserwerb gegenüber.

---

[9]) Reinhard im ZBlFG. Bd. 3 S. 414.

[10]) RG. v. 22. 4. 1911 in JW. 1911 S. 552 und WarneyersRspr. 1911 S. 352.

An die Stelle vernichteter Rechte treten neue. Mit demselben Augenblick, mit welchem dem bisherigen Eigentümer das Eigentum am Grundstück genommen wird, wird der Ersteher zum neuen Eigentümer. Das war nicht immer so. So war z. B. zu diesem Eigentumserwerb durch den Ersteher nach dem sächsischen Gesetz v. 15. 8. 1884 Eintragung ins Grundbuch nötig. Von diesem Standpunkt ist unser jetzt in Geltung befindliches Recht abgegangen, weil die Rechtssicherheit jetzt dadurch verbürgt wird, daß der ins Grundbuch eingetragene Versteigerungsvermerk (§ 19 ZVG.) den Schuldner und die noch nicht erfolgte Eintragung des Erstehers den Ersteher in der Verfügung beschränkt. Eine andre Meinung vertrat das gemeine Recht. Das gemeine Recht sah in dem Zuschlagsbeschluß einen mit Hilfe des Gerichts zustande gekommenen Kaufvertrag.[1]) Es sagt, durch Vermittlung des Gerichts käme zwischen dem Schuldner oder dem Gläubiger und dem Ersteher ein Kaufvertrag zustande; die für diesen Kaufvertrag erforderliche Willenseinigung werde fingiert. Wie nun beim Kauf Eigentum nur nach Zahlung oder Kreditierung des Kaufpreises überging, so war auch der Eigentumserwerb des Erstehers durch die Zahlung oder Hinterlegung der Erstehungssumme bedingt. Das moderne Recht lehnt diese Auffassung aus zwei Gründen ab[2]): Erstens ist die

[1]) Wolff Anm. 1 zu § 90; Selle, Die rechtlichen Wirkungen der Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses S. 13, Diss. Leipzig 1913.

[2]) Fischer-Schäfer S. 351 Anm. 1, 2 zu § 90; Jäckel S. 364 Anm. 1 zu § 90; Kretzschmar S. 154; v. d. Pfordten

gemeinrechtliche Regelung des Eigentumsüberganges beim Kauf vom Bürgerlichen Gesetzbuch verlassen worden, also auch kein Platz für eine Analogie in der Zwangsversteigerung. Ja, man hat zweitens die ganze Auffassung, die Zwangsversteigerung rein privatrechtlich als das Zustandekommen eines Vertrags zu betrachten, aufgegeben und sagt: Die Rechtsänderung, die der Zuschlag bewirkt, beruht nicht auf einem Vertrag zwischen dem Schuldner oder dem betreibenden Gläubiger oder dem Staat einerseits und dem Ersteher andrerseits, sondern einzig und allein auf dem Machtspruch, den der Vollstreckungsrichter als Organ der obersten Staatsgewalt ausspricht. Die privatrechtliche Konstruktion setzt sich über das Erfordernis eines rechtsgeschäftlichen Vertragswillens durch Annahme einer Fiktion hinweg; sie erklärt weder die Legitimation des Gerichts, als Vertreter des Schuldners oder eines Gläubigers einen privatrechtlichen Kaufvertrag abzuschließen, noch die Möglichkeit einer Beschwerde gegen den Zuschlag oder die Aufhebung des Zuschlags im Beschwerdeverfahren. Man sagt vielmehr, die Zwangsversteigerung ist ein Akt der Zwangsvollstreckung, die ihrerseits die Befriedigung eines befriedigungsbedürftigen Gläubigerrechts bezweckt, das zu schützen einen Teil der Rechtsschutzpflicht des Staates bildet. Wenn der Staat diesen Schutz wirksam ausüben will, muß er die Befugnis haben, zerstörend in das Privat-

S. 257 Anm. 1 zu § 90; Mot. S. 259; Reinhard Bd. 1 S. 219 Anm. I, 3 zu § 44; Dernburg, PrPrivR. § 343; Stobbe, DPrivR. § 92; Eccius, PrPrivR. Bd. 4 Anm. 43 zu § 130.

eigentum des Schuldners eingreifen zu können. Der privatrechtlichen Betrachtung hat eine öffentlich rechtliche den Platz räumen müssen.[3])

Aus dieser öffentlich-rechtlichen Natur des Zuschlages folgt zugleich, daß auf die durch ihn bewirkte Rechtsänderung der gute oder böse Glaube der Beteiligten gänzlich ohne Einfluß ist. Was der Zuschlagsbeschluß verkündet, das tritt in Wirksamkeit, wovon er nicht spricht, das besteht nicht. Daher ist es eben so unnötig, wie es unzulässig wäre, den § 892 BGB. heranzuziehen.[4])

Die Möglichkeit der Geltendmachung eines Anspruchs nach § 823 BGB. bleibt hierdurch unberührt.[5])

II. Vorbedingung für den Eigentumserwerb des Erstehers ist, daß dem bisherigen Eigentümer das Eigentum genommen worden ist. Der Zuschlag vernichtet nun das Eigentum des bisherigen Eigentümers. Folglich steht nichts im Wege, den Ersteher zum Neueigentümer zu machen. Das ist klar und einfach in den Fällen, wo derjenige, gegen den sich die Zwangsversteigerung richtet, auch wirklich Eigentümer des Grundstücks gewesen ist. Schwierigkeiten treten aber dann auf, wenn derjenige, gegen den die Zwangsversteigerung betrieben wird, gar nicht Eigentümer des Grundstücks ist, sondern ein Dritter.

---

[3]) vgl. hierzu Selle a. a. O. S. 12—28.

[4]) RG. Bd. 45 S. 284; OLG. Dresden 1914 S. 107; JW. 1894 S. 381 Nr. 65, 1900 S. 283 Nr. 30, S. 284 Nr. 31, S. 452 Nr. 35, S. 480 Nr. 34, 1907 S. 152 Nr. 37.

[5]) JW. 1903 S. 406 Nr. 23.

Dann muß, ehe der Zuschlag dem Ersteher das Eigentum verschaffen kann, dem Dritten erst das Eigentum genommen werden. Diese Vernichtung des Eigentums einer dritten Person an dem zu versteigernden Grundstück herbeizuführen, ermöglicht die nach § 37 Ziff. 5 ZVG. erfolgte Aufforderung an diejenigen, welche ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht haben, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des Grundstücks tritt. In diesem Sinne ist diese Aufforderung die Voraussetzung für den Eigentumserwerb des Erstehers. Der Ersteher erwirbt das Grundstück also nur zu Eigentum, wenn sowohl die nach § 37 Ziff. 5 ZVG. nötige Aufforderung als der Zuschlagsbeschluß derartig sind, daß jeder Dritte daraus muß ersehen können, ob und inwieweit er selbst betroffen wird und gemeint ist.[6]) Die Versteigerungsbekanntmachung muß den Eigentumserwerb fehlerlos vorbereiten, der Zuschlagsbeschluß die in § 37 Ziff. 5 ZVG. ausgesprochene Drohung in die Tat umsetzen.

III. Diese Voraussetzungen liegen in folgenden Fällen nicht vor, der Ersteher kann also das Eigentum nicht erwerben:

a) In der Terminsbestimmung des § 37 ZVG. ist die Bezeichnung des Grundstücks falsch gewesen, so daß der Dritte gar nicht hat wissen können, daß sein Grundstück gemeint sei.

---

[6]) RG. Bd. 11 S. 272, Bd. 18 S. 278.

b) Ein Grundstück ist auf mehreren Grundbuchblättern gebucht. Die Terminsbestimmung bezeichnet nur eines von ihnen. Dann bleibt der Dritte, für den dasselbe Grundstück an anderer Stelle gebucht ist, Eigentümer.[7])

c) Das Grundstück ist zwar in der Terminsbestimmung richtig bezeichnet, aber der Zuschlagsbeschluß hat es nicht ausdrücklich aufgeführt.

d) In der Terminsbestimmung ist die Bezeichnung des Grundstücks vollkommen richtig, im Zuschlagsbeschluß ist sie falsch. Beruht das Versehen auf einer offenbaren Unrichtigkeit, z. B. einem Schreibfehler, dann kann von Amts wegen eine Berichtigung erfolgen (§ 319 ZPO.); ist dies nicht der Fall, so ist auch hier der Eigentumserwerb ausgeschlossen.[8])

IV. Sehr strittig ist die Frage, ob der dem Dritten nach § 37 Ziff. 5 ZVG. angedrohte Rechtsverlust durch den Zuschlag auch eintritt, wenn die Grenzen des Grundstücks in den Vermessungsplänen falsch eingezeichnet waren. Das Grundbuch soll Rechte an einem Grundstück offenbaren und schützen. Wenn es dies tun soll, muß es vor allem erst das Grundstück, dessen Rechtsbeziehungen es klarlegen will, genau bezeichnen. Diese Bezeichnung geschieht nicht dadurch, daß sich im Grundbuch ein Plan oder eine Zeichnung befindet, sondern dadurch, daß das Grundbuch auf die ihm zugrunde liegenden

---

[7]) RG. Bd. 11 S. 277, Bd. 13 S. 248, Bd. 15 S. 249, Bd. 18 S. 275, Bd. 56 S. 58, Bd. 39 S. 241; SeuffArch. Bd. 55 S. 137/38.

[8]) RG. Bd. 45 S. 284, Bd. 57 S. 200.

amtlichen Verzeichnisse verweist.[9]) Eine solche Zeichnung kann Flächen zu einem Grundstück gehörig angeben, die in Wahrheit einem andern Grundstück zuzuschreiben sind. Indem nun das Grundbuchblatt sowohl in der Terminsbestimmung als auch im Zuschlagsbeschluß aufgeführt wird, wird damit zugleich auf die dem Grundbuch als Grundlage dienenden Verzeichnisse und Zeichnungen verwiesen. So wie in ihnen das Grundstück angegeben ist, in diesem Umfang wird der Ersteher Eigentümer.[10]) Ebenso wie eine das Grundstück vergrößernde Vermessung dem Ersteher zugute kommt, muß eine fälschlich angefertigte Verkleinerung ihm nachteilig sein. Von gar keiner Bedeutung sind die rein tatsächlichen Angaben des Grundbuchs über die Kulturbeschaffenheit usw.

V. In besonderen Fällen ergeben sich noch einige Besonderheiten:

a) Es ist denkbar, daß derjenige, dessen Grundstück versteigert wird, das Grundstück selbst ersteht. War er nun vorher in Wirklichkeit gar nicht Eigentümer, so wird er es jetzt durch den Zuschlag. War er früher schon Eigentümer, so gibt ihm der Zuschlag lediglich die Verfügungsfähigkeit wieder, die ihm die Beschlagnahme entzogen hatte.[11])

---

[9]) vgl. preuß. VO. v. 13. 11. 1899 Art. 2, v. 20. 11. 1899 Art. 3; sächs. AV. v. 26. 7. 1899 § 13.

[10]) RG. Bd. 15 S. 49, Bd. 57 S. 202; Recht 1903 S. 227, 1905 S. 273; JW. Bd. 86 S. 125 Nr. 59; GruchotsBeitr. Bd. 31 S. 95, Bd. 34 S. 134, 1006, Bd. 35 S. 702.

[11]) Du Chesne in ThürBl. Bd. 54 S. 163 ff.

b) Es kann vorkommen, daß mehrere Grundstücke auf mehreren Grundbuchblättern gebucht sind, tatsächlich aber eine untrennbare wirtschaftliche Einheit darstellen. Wenn eines von diesen entweder in der Terminsbestimmung oder im Zuschlagsbeschluß nicht aufgeführt ist, bewirkt der Zuschlag für keines von ihnen den Eigentumserwerb des Erstehers.[12])

c) Es liegt folgender Fall vor: Mehrere Grundstücke gehören demselben Eigentümer; das eine Grundstück ist durch eine Anlage den Zwecken des andern dienstbar gemacht worden. Jetzt wird das zweite Grundstück versteigert. Nach früherem Recht[13]) entstand durch den Zuschlag für das dem Ersteher gehörige Grundstück eine Grunddienstbarkeit. Dies ist nach heutigem Recht nicht möglich, da zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit heute Einigung und Eintragung erforderlich sind. Der Zuschlag kann ein tatsächliches Verhältnis nicht in ein rechtliches umwandeln.[14])

d) Steht auf einem versteigerten und auf einem nicht zur Versteigerung gelangten Grundstück ein Gebäude, so wird es durch den Zuschlag gemeinsames Eigentum der Grundstückseigentümer.[15]) Dies gilt nicht, wenn das Gebäude zum Hauptteil auf dem nichtversteigerten Grundstück

---

[12]) RG. Bd. 15 S. 259, Bd. 18. S. 275.

[13]) RG. Bd. 13 S. 249; JW. 1891 S. 244; GruchotsBeitr. Bd. 35 S. 1031.

[14]) vgl. RG. Bd. 39 S. 265, Bd. 48 S. 267, Bd. 61 S. 191.

[15]) RG. Bd. 15 S. 249.

liegt, zu einem kleinen Teil auf dem versteigerten. Dann muß der Ersteher des versteigerten Grundstücks den Überbau vom Zuschlag an gegen Zahlung einer Überbaurente (§ 912 BGB.) dulden.[16])

VI. Auf den Besitz hat der Zuschlag im allgemeinen keinen unmittelbaren Einfluß. Nur in dem einen Fall, wo der bisherige Eigentümer mittelbarer Besitzer war, macht der Zuschlag den Ersteher sofort zum mittelbaren Besitzer des Grundstücks.[17])

§ 6.

2. Zuschlag und Eigentum an anderen Gegenständen.

I. Durch den Zuschlag wird der Ersteher nicht nur Eigentümer des versteigerten Grundstücks, sondern auch aller Gegenstände, die der Versteigerung mit dem Grundstück unterliegen. Er wird Gläubiger der Forderungen, die von der Zwangsversteigerung mitumfaßt gewesen sind; er wird Eigentümer der beweglichen Sachen, die mit dem Grundstück versteigert worden sind. Der Kreis dieser Gegenstände, die durch den Zuschlag mit dem Grundstück in das Eigentum des Erstehers übergehen, ist einerseits enger, andererseits weiter als der Kreis der Gegenstände, die von der Beschlagnahme des Grundstücks miterfaßt werden. Enger: Denn es ist möglich, daß ein Dritter,

---

[16]) OLG. Dresden Bd. 28 S. 385.

[17]) Hally, Diss.; Selle a. a. O. S. 3/4.

der ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht an dem der Beschlagnahme mitunterworfenen Gegenstand gehabt hat, betreffs dieses Gegenstandes die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens erwirkt hat, oder daß durch Verwaltung des Schuldners innerhalb der Grenzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft ein solcher Gegenstand frei geworden ist (§ 24 ZVG.), oder daß schließlich eine unrechtmäßige Veräußerung eines solchen Gegenstandes dem gutgläubigen Dritten unanfechtbares Eigentum verschafft hat (§§ 935, 932 BGB.). Weiter: Denn der Versteigerung unterliegen auch Gegenstände, die von der Beschlagnahme nicht betroffen werden. Die Versteigerung erstreckt sich nämlich sogar auf Zubehörstücke, die einem Dritten gehören, also von der Beschlagnahme nicht erfaßt werden können (§ 21 ZVG.), sofern sie sich nur im Besitz des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers befinden (§ 55 Abs. 2 ZVG.). Auch hier schadet oder nützt guter oder böser Glaube nichts.

II. Diese Wirkung des Zuschlags auf die Rechtslage der mit dem Grundstück verbundenen Gegenstände kann durch Vereinbarung besonderer, von den gesetzlichen abweichender Versteigerungsbedingungen (§ 59 ZVG.) ausgeschlossen werden, die im Zuschlagsbeschluß aufgeführt werden müssen. Eine solche Sondervereinbarung wird unzulässig und, falls schon getroffen, nichtig sein müssen, soweit sie Bestandteile des Grundstücks betrifft. Denn Sonderrechte an Bestandteilen gibt es nicht. Der Eigentümer der Hauptsache ist mit Rechtsnotwendigkeit zugleich

Eigentümer der Bestandteile.[1]) Ebenso wie einzelne Gegenstände von der Wirkung des Zuschlags ausgenommen werden können, können Gegenstände ihr unterstellt werden. Auch dies geschieht also dadurch, daß von sämtlichen, die ein Recht an dem Gegenstand haben (also auch Pfandgläubiger!), besondere Versteigerungsbedingungen vereinbart werden. Zweck dieser Vereinbarung ist die Erzielung eines günstigeren Erlöses, als der wäre, den das Grundstück allein bringen würde.

§ 7.

Wiederaufhebung des Zuschlags und Eigentumserwerb.

I. Der durch den Zuschlag bewirkte Eigentumserwerb des Erstehers ist anfangs noch nicht endgültig; kann ihn doch die vom Beschwerdegericht angeordnete Aufhebung des Zuschlags wieder umstoßen. Damit erlöschen mit rückwirkender Kraft alle Wirkungen des Zuschlags; er selbst gilt als nie erteilt. Also steht fest, daß der Ersteher nie Eigentümer geworden ist, folglich Eigentumsrechte nie hat ausüben können.[1]) Um dieser Rechtsunsicherheit einigermaßen zu steuern und Verwicklungen zu vermeiden, die sich später recht schwer wieder lösen lassen, ist der Ersteher in der Ausübung der Rechte, die ihm

[1]) JW. 1902 S. 229; OLG. Dresden v. 22. 1. 1902; RG. v. 18. 2. 1902.

[1]) Selle a. a. O. S. 3 und die dort angeführte Literatur.

als Eigentümer vom Zuschlag an zustehen, beschränkt: Bis zur Bezahlung des Bargebots kann nämlich auf Antrag eines Beteiligten, der aus ihm Befriedigung zu erwarten hat, das Grundstück in gerichtliche Verwaltung genommen werden (§ 94 ZVG.). Damit wird dem Ersteher jegliche Verfügung über das Grundstück samt Zubehör genommen. Aber auch, wo ein derartiger Antrag nicht gestellt ist, fehlt dem Ersteher vorläufig die tatsächliche Möglichkeit, über das Grundstück zu verfügen; denn erst nach Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses und nach Ausführung des Teilungsplans erwirkt das Vollstreckungsgericht die Eintragung des Erstehers als Eigentümers ins Grundbuch. Aber andere Verfügungen, die nicht gerade eine Verfügung über das Grundstück im ganzen darstellen, z. B. Kündigungen des Erstehers gegenüber den Mietern oder umgekehrt, kann der Ersteher allerdings treffen. Wie sind diese nun, falls der Zuschlag in 2. Instanz versagt wird, zu behandeln?

II. Es herrschte und herrscht noch jetzt über die Beantwortung dieser Frage großer Streit. Meinung steht gegen Meinung. Die Literatur ist im wesentlichen in zwei Lager geteilt. Die einen wollen die Verfügungen des Erstehers unter den verschiedensten Begründungen aufrechterhalten.[2]) So unterscheidet Reinhard zwischen den Rechtsänderungen, die der Zuschlagsbeschluß als

[2]) Reinhard Bd. 1 S. 310 Anm. IV, 4 zu § 57; Kretzschmar S. 114; Hally, Diss. 1904 S. 94; Wolff Anm. 5 Abs. 2 zu § 57; Hellwig, Grenzen der Rückwirkung.

solcher herbeiführt (unmittelbare), und solchen, die durch Verfügungen des Erstehers während der Dauer seines Rechts eingetreten sind (mittelbare). Die unmittelbaren würden nach Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses hinfällig, als ob sie nie eingetreten wären, während hinsichtlich der mittelbaren nur eine obligatorische Ausgleichspflicht zwischen dem Ersteher und dem Subhastaten oder dem Zweitersteher bestehe. Dabei verkennt Reinhard, daß der Ersteher Verfügungen nur vornehmen kann, weil er Eigentümer geworden ist. Die Rechtsänderungen also, die durch die Verfügungen des Erstehers entstehen, gehen schließlich auf jene eine unmittelbare Rechtsänderung des Zuschlagsbeschlusses zurück, die den Ersteher zum Eigentümer macht und ihm damit zugleich das Verfügungsrecht einräumt. Erlischt das Eigentum ex tunc, dann muß natürlich auch das durch das Eigentum vermittelte Verfügungsrecht mit rückwirkender Kraft verschwinden. Wolff will die Verfügungen des Erstehers auf Grund der §§ 158, 161 BGB. aufrechterhalten. Allein — man darf zu einer Entscheidung einer Frage auf dem Gebiet eines öffentlichrechtlichen Rechtsinstituts, wie es das Zwangsversteigerungsverfahren darstellt, nicht Vorschriften aus Gesetzen über zivile Rechtsgeschäfte anziehen. Hellwig folgert aus dem generellen Satz des § 32 FGG., also aus einem Satz des Gebietes der freiwilligen Gerichtsbarkeit, und einzelnen Sätzen, die für Einzelfälle auf dem Gebiete der streitigen Gerichtsbarkeit (so z. B. § 115 Abs. 1 Satz 2 BGB., § 836 Abs. 2 ZPO., § 116 mit § 191 KO.,

§ 1348 Abs. 2 Satz 2 BGB.) gegeben sind und für diese Einzelfälle, und nur für sie die rückwirkende Kraft der Aufhebung einschränken, den allgemeingültigen Grundsatz, daß, wenn eine gerichtliche Entscheidung, welche im Gebiet der streitigen oder freiwilligen Gerichtsbarkeit einen bestimmten Rechtszustand hergestellt habe, als ungerechtfertigt aufgehoben werde, die Aufhebung zwar prinzipiell rückwirkende Kraft habe, aber die Rechtslage, die für Dritte auf Grund jenes Rechtszustandes gesetzmäßig entstanden sei, werde durch die Aufhebung nicht berührt. Dies ist abzulehnen; denn erstens kann man nicht ohne weiteres einen Grundsatz, der auf dem Gebiet der freiwilligen Gerichtsbarkeit aufgestellt ist, auf das Gebiet der streitigen in derselben Allgemeingültigkeit übertragen; zweitens kann man daraus, daß ein Grundsatz in einer Reihe von Einzelfällen durchbrochen wird, nicht einen neuen Grundsatz, dem ursprünglichen entgegengesetzt, konstruieren. Eine Einschränkung der rückwirkenden Kraft rechtsgestaltender Staatsakte kann in der streitigen Gerichtsbarkeit nur da anerkannt werden, wo das Gesetz sie ausdrücklich zuläßt. Deshalb nimmt die andere Meinung an, wenn sie auch zugeben muß, daß Härten entstehen müssen, daß die Verfügungen des Erstehers, die vor der Zuschlagsaufhebung vorgenommen sind, infolge der Aufhebung ebenso wie das Eigentum mit rückwirkender Kraft unwirksam werden.[3]) Die letztere Ansicht ist zum größten Teil durchgedrungen.

[3]) Altmann S. 124 Anm. 6 zu § 57; Fischer-Schäfer S. 354 Anm. 6 zu § 90; v. Henle Anm. 3 zu § 90; Jäckel S. 252 Anm. 11

III. Wenn der Zuschlag auf erhobene weitere Beschwerde nach vorangegangenem Aufhebungsbeschluß dem Ersteher vom Obergericht wieder erteilt wird, dann treten alle Wirkungen des erstinstanzlich erteilten Zuschlages wieder ex tunc in Kraft. Es wird so angesehen, als wäre der Ersteher vom erstmalig erteilten Zuschlag an immer Eigentümer gewesen, die dazwischen liegende Aufhebung gilt als nicht vorhanden.

b) In obligatorischer Beziehung.

§ 8.

1. Zuschlag und Kosten.

I. Aus der dinglichen Wirkung des Zuschlags ergeben sich viele obligatorische Beziehungen. So entsteht vor allem mit dem Zuschlag die Pflicht des Erstehers zur Zahlung des Bargebots. Erfüllt er diese Verpflichtung nicht, so hat er diese Summe von der Verkündung des Zuschlags an mit 4 % zu verzinsen (§ 246 BGB., § 49 Abs. 1 u. 2 ZVG.). Diese Zinsen kommen in erster Linie denen zugute, deren im Bargebot inbegriffene Rechte schon verzinslich waren, in zweiter Linie den Nächstberechtigten.

II. Neben der Pflicht zur Zahlung des bar zu bereinigenden Teils der Erstehungssumme steht selbständig

---

zu § 57; v. d. Pfordten S. 159 Anm. 2 zu § 57; Selle, Diss. 1911 S. 28.

die Verpflichtung des Erstehers, die Kosten des Zuschlags (§ 58 ZVG.) zu tragen. Auch sie wird durch den Zuschlag begründet. Diese Kosten umfassen die Gebühren, die Stempelgelder und Abgaben, die nach den Landesgesetzen für den Zuschlagsbeschluß erhoben werden (§ 126 preuß. GKG., § 24 Abs. 1 Ziff. 6 sächs. GKG.). Für sie haftet der Ersteher, und nur er, so daß weder der Ersteher einen Rückgriff gegen den bisherigen Eigentümer hat noch diese Summe, falls sich der Ersteher im Hinblick auf sie als zahlungsunfähig erweist, von dem betreibenden Gläubiger oder dem bisherigen Eigentümer verlangt werden kann.

III. Die Folge des Zuschlags ist regelmäßig eine Grundbuchberichtigung. Wer die Kosten hierfür zu tragen hat, das bestimmt sich nach Landesrecht.

§ 9.

2. Zuschlag und Gefahrtragung.

I. Die Hauptfolge jedes Eigentumsübergangs ist der gleichzeitige Übergang der Gefahrtragung. So ist's beim Kauf (§ 446 BGB.), so ist's auch bei dem Erwerb eines Grundstücks durch den Zuschlag. Wenn der Zuschlag nun zwar auch ähnliche Wirkungen wie der Abschluß eines Kaufvertrags zeitigt, so bildet er doch nicht den Abschluß eines zweiseitigen Vertrags; denn der Ersteher tritt zu dem betreibenden Gläubiger oder dem Schuldner in keinerlei vertragliche Beziehungen. Deshalb fehlt ihm auch jede Möglichkeit, sich etwa an diese Personen zu

halten, wenn das Grundstück Mängel im Recht oder in der Sache aufweist, von deren Vorhandensein ihm nichts bekannt war. Deshalb findet ein Anspruch auf Gewährleistung nicht statt (§ 56 Satz 3 ZVG.). Für Rechtsmängel wird dieser Satz, da das Eigentum und die nicht berücksichtigten Rechte Dritter durch den Zuschlag erlöschen, nur praktisch, wenn ein nach § 9 EG. z. ZVG. bestehen bleibendes Recht nicht berücksichtigt worden ist. Aus dem Ausschluß jeder Gewährleistung für Sachmängel folgt, daß den Ersteher die Gefahr für jede Verschlechterung trifft.

II. Mit dem Zuschlag geht die Gefahr des zufälligen Untergangs des Grundstücks auf den Ersteher über (§ 56 Abs. 1 Satz 1 ZVG.). Der Ersteher hat also, wenn nach dem Zeitpunkte, von dem an der Zuschlag wirksam wird, das Grundstück ganz oder zum Teil untergeht, die Erstehungssumme ungekürzt zu zahlen.

III. Wie aber steht es, wenn der Zuschlag erteilt wird, nachdem schon vorher das Grundstück ganz oder teilweise untergegangen ist?

Was für Wirkungen hat dann der Zuschlag? Wir können hier über den wissenschaftlichen Streit hinweggehen, der darüber entbrannt ist, wie die Begriffe des vollständigen und des teilweisen Untergangs eines Grundstücks festzulegen seien und wo die Grenze zwischen teilweisem Untergang und Verschlechterung laufe. Darüber sind alle Meinungen einig, daß wenn das Grundstück vor der Erteilung des Zuschlags zufällig, d. h. ohne daß

den Ersteher ein Verschulden trifft, vollständig untergegangen ist, der trotzdem erteilte Zuschlag zunächst mit der Beschwerde anfechtbar (§ 89 ZVG.) ist, nach Rechtskraft nichtig ist; denn der Gegenstand, auf den sich der Zuschlagsbeschluß beziehen soll, ist gar nicht mehr vorhanden. Der Ersteher braucht also die Erstehungssumme nicht zu zahlen; was er gezahlt hat, kann er nach Bereicherungsgrundsätzen zurückverlangen. Bei der Beantwortung der Frage, was für Wirkungen der Zuschlag äußert, wenn das Grundstück vorher teilweise untergegangen ist, treten uns zwei Meinungen entgegen. Nach der einen Ansicht (Fischer-Schäfer,[1] v. d. Pfordten[2]) ist die Behandlung genau dieselbe wie bei völligem Untergang des Grundstücks. Das Grundstück sei eben so, wie es zugeschlagen sei, nicht mehr vorhanden gewesen, der Zuschlag also gegenstandslos geworden. Allein diese gleichmäßige Behandlung des völligen und teilweisen Unterganges ist innerlich nicht gerechtfertigt, vor allem unpraktisch. Deshalb sagt die andere Meinung (Reinhard,[3] Jäckel[4]) bei teilweisem Untergang des Grundstücks regelten sich die Verbindlichkeiten des Erstehers nach den §§ 323 ff. BGB. Diese Vorschriften duldeten zwar eine unmittelbare Anwendung auf den Zwangsvollstreckungsfall nicht, da sie für den Fall des Unmöglich-

[1]) Fischer-Schäfer Anm. 1a zu § 56.

[2]) v. d. Pfordten S. 154 Anm. 2d zu § 56.

[3]) Reinhard Bd. 1 S. 295 Anm. II, 3 zu § 56.

[4]) Jäckel S. 243 Anm. 3 zu § 56.

werdens einer Leistung, die auf Grund eines gegenseitigen Vertrags zu erfüllen sei, aufgestellt seien und die Versteigerung einen solchen gegenseitigen Vertrag nicht darstelle. Aber diese Vorschriften beruhten nicht ausschließlich darauf, daß ein Vertrag vorliege; vielmehr bildeten sie nur die Anwendung eines über ihnen stehenden Rechtsgrundsatzes auf den einen Fall des gegenseitigen Vertrags. Dieser Rechtsgrundsatz sei der der Wechselbeziehung zwischen Leistung und Gegenleistung, der Grundsatz der Gegenseitigkeit. Dieser Rechtsgrundsatz kommt nicht allein im Bürgerlichen Gesetzbuch zum Ausdruck. Wir finden ihn z. B. auch in § 17 KO. Diese Wechselbeziehung besteht überall, wo mehrere Rechtssphären zusammentreffen; am augenfälligsten tritt sie natürlich dort zutage, wo sie mit Willen und Wissen der beteiligten Rechtssubjekte geschaffen wird: beim Vertrag. Aber auch in der Zwangsversteigerung besteht diese Gegenseitigkeit; ja gerade weil sie hier besteht, das hat dazu geführt und verführt, die ganze Zwangsversteigerung als das Zustandekommen eines privatrechtlichen Vertrags zu erklären, wobei man eben der Meinung war, jede Rechtsgestaltung, beherrscht von dem Grundsatz der Abhängigkeit von Leistung und Gegenleistung, müsse ein Vertrag sein, weil er gerade beim Vertrag am meisten zum Ausdruck kommt. Dieser Grundsatz sagt, daß der eine Teil von der ihm obliegenden Leistung insoweit frei wird, als die ihm gebührende Gegenleistung, deren Gefahr er nicht zu tragen hat, unmöglich wird. Der § 323 BGB. ist also sinngemäß auf

unseren Fall anzuwenden, d. h. bei teilweisem Untergang verringert sich die Gegenleistung des Erstehers ipso iure nach Maßgabe der §§ 472, 473 BGB. Die Herabsetzung der Erstehungssumme geschieht durch Verringerung des Bargebots. In dem Ausnahmefall aber, wo die Summe, um die sich der Preis mindern soll, größer als das Bargebot ist, muß dem Ersteher das Recht eingeräumt werden, sich von dem Meistgebot lossagen zu können. Die Sätze von dem stellvertretenden Commodum (§ 281 BGB.) und die Bereicherungsgrundsätze finden Anwendung.

IV. Die Gefahr des zufälligen Unterganges geht in Ansehung der mit dem Grundstück versteigerten Gegenstände auf den Ersteher schon mit dem Schlusse der Versteigerung über (§ 56 Abs. 1 Satz 1 ZVG.). Die Wirkung, die für das Grundstück der Zuschlag äußert, ist also für die mit ihm versteigerten Gegenstände auf einen früheren Zeitpunkt verlegt worden.

§ 10.

3. Zuschlag und Nutzungen.

I. Wer das Eigentum hat, dem sollen auch die Nutzungen zufallen, die das Eigentum bieten kann. Demgemäß entscheidet der Zuschlag dadurch, daß er den Ersteher zum Eigentümer des Grundstücks macht, zugleich über die Frage, wem vom Zuschlag an die Nutzungen an dem Grundstück zukommen. Diese Nutzungen umfassen nach § 100 BGB. einerseits die Früchte, anderseits die Vorteile, die der Gebrauch an sich gewährt.

II. Die Vorteile des Gebrauchs kommen vom Zuschlag an dem Ersteher zugute, soweit er sich in den Besitz des Grundstücks hat setzen können und nicht etwa die Verwaltung durch das Gericht für ihn geführt wird (§ 94 ZVG.). Unter den Früchten sind die Natural- und die Zivilfrüchte zu unterscheiden. Die Naturalfrüchte gebühren nach dem Zuschlag dem Ersteher. Daraus folgt aber nun nicht ohne weiteres, daß alle Naturalfrüchte, die vor dem Zuschlage gezogen sind, dem bisherigen Eigentümer zufließen. Vielmehr stehen von diesen dem Ersteher noch diejenigen zu, die im Augenblick der Versteigerung noch von der Beschlagnahme ergriffen sind (§ 55 Abs. 1 ZVG.), das sind die Erzeugnisse, die vom Boden getrennt sind und Zubehör des Grundstücks bilden (§ 21 Abs. 1 ZVG. mit §§ 97, 98 BGB.). Dem bisherigen Eigentümer gebühren also

1. die zur Zeit der Beschlagnahme getrennten Erzeugnisse insoweit, als sie nicht Zubehör sind;

2. die später getrennten, wenn ihre Trennung innerhalb der Grenzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft erfolgt ist (§§ 23, 24 ZVG.).

III. Bei den Zivilfrüchten ist zu unterscheiden, ob es sich um einmalige Leistungen oder um regelmäßig wiederkehrende handelt. Bei den einmaligen entscheidet die Fälligkeit. Liegt der Zeitpunkt der Fälligkeit vor dem Zuschlag, so gebühren sie dem Schuldner; liegt er nach ihm, dem Ersteher. Ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Fälligkeit gebührt bei regelmäßig wiederkehrenden

Leistungen dem Ersteher für die Zeit nach dem Zuschlag ein Anteil, das der Dauer seiner Berechtigung entspricht (§ 101 BGB., § 56 Satz 2 ZVG.). Hierher gehören die Miet- und Pachtzinsen — im Verhältnis zwischen Ersteher und bisherigem Eigentümer —, die Notweg- und Überbaurente, die dem jeweiligen Eigentümer des versteigerten Grundstücks zu zahlen ist (§§ 913, 916, 996 BGB.), und die subjektiv-dingliche, in regelmäßig wiederkehrenden Leistungen bestehende Reallast (§§ 1105 Abs. 2, 1110 BGB.).

§ 11.

4. Zuschlag und Lasten.

I. Wer die Nutzungen genießt, soll auch die Lasten tragen. Der Regelung der Nutzungen entspricht die der Lasten. Der Zuschlag bringt dem Ersteher die Gabe der Nutzungen und bürdet ihm die Pflicht auf, die Lasten, es mögen öffentlichrechtliche (Grundsteuern) oder zivilrechtliche (Hypothekenzinsen) sein, zu tragen. Handelt es sich um wiederkehrende Leistungen, so fallen dem Ersteher die Lasten insoweit zu, als sie für die Zeit nach dem Zuschlag bestimmt sind. Auch hier entscheidet nicht der Zeitpunkt der Fälligkeit, sondern die Dauer der Verbindlichkeit, deren Anfang vom Zuschlag bestimmt wird. Einmalige Leistungen muß der Ersteher erfüllen, wenn sie nach dem Zuschlag fällig geworden sind (§ 56 Satz 2 ZVG., § 103 BGB.).

II. Aber während die Vorschriften über die Verteilung der Nutzungen nur für das Verhältnis zwischen Ersteher und bisherigem Eigentümer Bedeutung haben, gilt die Regelung über die Lasten auch im Verhältnis zu Dritten.

Diese können sich ausschließlich an den halten, der die Lasten wirklich zu tragen hat, und ausschließlich für den Betrag, den er wirklich zu leisten hat.[1])

III. Hat der bisherige Eigentümer schon für die Zeit nach dem Zuschlag die Lasten bezahlt, so kann er vom Ersteher Ersatz verlangen.

§ 12.

5. Zuschlag und Miet- und Pachtverträge.

I. Die Regelung des Einflusses der Zwangsversteigerung auf bestehende Miet- und Pachtverhältnisse entspricht im allgemeinen derjenigen, die bei freiwilliger Veräußerung des vermieteten bezw. verpachteten Grundstücks getroffen ist (§§ 571 ff. BGB.). Deshalb hebt der Zuschlag als solcher den zwischen dem bisherigen Eigentümer und dem Mieter abgeschlossenen Mietvertrag nicht auf; der bisherige Eigentümer bleibt dem Mieter auf alle Fälle verhaftet.[1]) Aber der Ersteher tritt unter der Voraussetzung, daß das Grundstück dem Mieter auf Grund des abgeschlossenen Miet-

[1]) Sächs. OVG. im Jahrb. 1892 S. 55.

[1]) RG. Bd. 63 S. 66; DJZ. 1906 Sp. 142, 1904 S. 605.

vertrags überlassen worden ist, für die Dauer seines Eigentums in die Rechte und Pflichten eines Vermieters ein (§ 57 ZVG. mit § 571 BGB.). Vom Zuschlag ab steht also dem Ersteher das Recht auf die Miet- und Pachtzinsen zu (§ 535 BGB.); vom Zuschlag ab hat der Ersteher für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis das gesetzliche Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters (§ 559 BGB.); vom Zuschlag ab tritt der Ersteher in die Rechte ein, die dadurch begründet sind, daß der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Sicherheit gestellt hat (§ 572 BGB.). Aber nicht nur die Rechte eines Vermieters gehen vom Zuschlag an auf den Ersteher über, sondern auch die Pflichten. So hat der Ersteher vom Zuschlag an dem Mieter das Grundstück zum vertragsmäßigen Gebrauch zu überlassen (§ 535 BGB.); so ist der Ersteher zur Rückgewähr der Sicherheit verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt worden ist, oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernommen hat (§ 572 BGB. mit § 57 ZVG.). Für diese Verpflichtungen des Erstehers haftet neben dem Ersteher der bisherige Eigentümer als selbstschuldnerischer Bürge (§ 57 ZVG. mit § 571 Abs. 2 BGB.). Von dieser Haftung kann sich der bisherige Eigentümer befreien; wenn er dem Mieter den Übergang des Eigentums anzeigt und der Mieter das Mietverhältnis nicht für den ersten vertragsmäßig zulässigen Termin kündigt, wird der bisherige Eigentümer von der Haftung befreit (§ 57 ZVG. mit

§ 571 Abs. 2 Satz 2 BGB.). Dasselbe ist rechtens, wenn dem Mieter das Grundstück zwar noch nicht überlassen worden ist, aber der Ersteher dem bisherigen Eigentümer gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen hat (§ 578 BGB.); eine solche Übernahme der Verpflichtungen liegt besonders dann vor, wenn die Übernahme des Mietvertrags zu einer Versteigerungsbedingung gemacht worden ist (§ 59 ZVG.). Eine Vereinbarung zwischen Ersteher und Mieter würde als Abschluß eines neuen, selbständigen Mietvertrags zu gelten haben.

II. Allein — im Gegensatz zu der Regelung der §§ 571 ff. BGB. steht dem Ersteher im Falle der Zwangsversteigerung ein gesetzliches Kündigungsrecht zu (§ 57 Satz 2 ZVG.). Er kann nämlich ohne Rücksicht auf die Bestimmungen des Mietvertrags das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Diese Kündigung muß also spätestens am dritten Tage des Kalendervierteljahres erfolgen, mit dessen Ablauf das Mietverhältnis, spätestens am ersten Tage des Pachthalbjahres, mit dessen Ablauf das Pachtverhältnis endigen soll (§ 57 ZVG. mit §§ 565, 595 BGB.). Diese gesetzliche Kündigung ist aber dem Ersteher nur eingeräumt für den ersten Termin, der zulässig ist. Dieser Termin bestimmt sich nach dem Tage des Zuschlags ohne Rücksicht auf dessen Rechtskraft; denn die Wirksamkeit des Zuschlags ist ausschlaggebend für den Eintritt in das Miet- oder Pachtverhältnis, muß es also auch für das sich aus diesem Eintritt ergebende

außerordentliche Kündigungsrecht sein. Dieses Kündigungsrecht rechtfertigt sich dadurch, daß es in den Fällen nötig ist, wo der Ersteher ein geringes Gebot abgeben würde, wenn ihm das Kündigungsrecht nicht zustände, weil sein Eigentum am Grundstück wegen des bestehenden Mietverhältnisses, an das er gebunden wäre, zum größten Teil illusorisch sein würde.

III. Wir haben gesehen, daß dem Ersteher vom Zuschlag an für die Zeit nach dem Zuschlag die Miet- und Pachtzinsen gebühren. Damit ist nicht gesagt, daß er sie immer vom Mieter verlangen kann; vielmehr kann dieser sich schon durch Zahlung befreit haben. Welche Fälle sind dies?

a) Der bisherige Eigentümer kann vor dem Zuschlag über den Mietzins, der dem Ersteher gebührt, verfügt haben. Dies kann durch Abtretung, Verpfändung geschehen sein; einer derartigen rechtsgeschäftlichen Verfügung steht die Pfändung zur Einziehung an Zahlungsstatt im Wege der Einzelvollstreckung gleich.[2]) Eine solche Verfügung ist insoweit wirksam, als sie sich auf den Mietzins für das zur Zeit des Zuschlags laufende und das folgende Kalendervierteljahr bezieht (§ 57 ZVG. mit § 573 Satz 1 BGB.). Eine Verfügung über die spätere Zeit braucht der Ersteher nicht gelten zu lassen, selbst wenn

[2]) OLG. Dresden in SeuffArch. Bd. 58 Nr. 203; OLG. Braunschweig in SeuffArch Bd. 59 Nr. 201; RG. Bd. 58 S. 181, Bd. 59 S. 177; JW. 1907 S. 59 Nr. 24; OLG. Kiel in OLG. Bd. 3 S. 588; OLG. Jena in OLG. Bd. 7 S. 310.

er sie gekannt hat (§ 57 ZVG. mit § 573 Satz 2 BGB.).[3]) Jede Verfügung aber, also auch die über den Mietzins für das zur Zeit des Zuschlags laufende Kalendervierteljahr und das folgende, wird gegenstandslos, wenn der Mieter das Grundstück ersteht; denn die abgetretene oder überwiesene Forderung kommt gar nicht zur Entstehung, und sie kann nicht mehr entstehen, weil das Mietverhältnis durch Identität von Mieter und Vermieter erloschen ist.[4])

b) Der bisherige Eigentümer und der Mieter können rechtsgeschäftlich über die Mietzinsforderung verfügen. Hierher gehören die Fälle der Stundung, des Erlasses, der Vereinbarung einer Leistung an Erfüllungsstatt, einer auf ein Urteil gestützten Zwangsvollstreckung (§ 57 ZVG. mit § 574 BGB.). Eine solche Verfügung, die nach dem Zuschlag vorgenommen wird, ist unwirksam, wenn der Mieter bei der Vornahme des Rechtsgeschäftes Kenntnis von dem Zuschlag hatte (§ 57 ZVG. mit § 574 Satz 2 BGB.). Eine Verfügung, die vor dem Zuschlag vorgenommen worden ist, aber ohne Kenntnis des Mieters von dem Zuschlag, ist dem Ersteher gegenüber insoweit wirksam, als sie sich auf den Mietzins für das Kalendervierteljahr, in dem der Mieter von dem Zuschlag Kenntnis erlangt, und das folgende bezieht. Die später eintretende Kenntnis vom Zuschlag entkräftet also zum Teil die wegen

---

[3]) OLG. Frankfurt im Recht 1903 S. 550.

[4]) KGJ. 191 S. 378; OLG. Dresden 1906 S. 406.

der Unkenntnis des Mieters wirksam gewordene Verfügung (§ 57 ZVG. mit § 574 Satz 1 BGB.). Soweit im Rahmen des § 574 BGB. der Mieter dem bisherigen Eigentümer mit Wirksamkeit gegen den Ersteher zahlen kann, kann er auch gegen die Mietzinsforderung mit einer ihm gegen den bisherigen Eigentümer zustehenden Forderung aufrechnen (§ 57 ZVG. mit § 575 BGB.).

IV. Der § 57 ZVG. wird auch Anwendung finden müssen, wenn an die Stelle des bisherigen Eigentümers als Vermieter derjenige getreten ist, der für den Eigentümer zu handeln berechtigt und verpflichtet ist, wenn es sich z. B. um den gesetzlichen Vertreter handelt. Aber er ist ausgeschlossen, wenn ein dinglich Berechtigter sein dingliches Recht vermietet oder verpachtet hat, z. B. der Nießbraucher. Bleibt der Nießbrauch bestehen, so bleibt auch der über ihn geschlossene Miet- oder Pachtvertrag in Kraft. Geht der Nießbrauch unter, so wird der Vertrag gegenstandslos. Bestritten ist es, ob der § 57 sich auch auf Jagdpachtverträge bezieht. Nach der einen Ansicht ist Gegenstand der Jagdpacht nur das Jagdrecht; bei der Versteigerung des Grundstücks, dessen Eigentümer das Jagdrecht verpachtet habe, könne der Jagdpächter sich nur an den Verpächter persönlich halten. Die andere Ansicht, der sich das Reichsgericht angeschlossen hat,[5]) sagt, das Jagdrecht sei ein Recht am Grund und Boden, von ihm nicht trennbar, also Bestandteil, § 57 müsse also

---

[5]) RG. Bd. 51 S. 279, Bd. 70 S. 70.

Anwendung finden. Dies gilt nur, wenn Jagdverpächter eine Einzelperson ist. Gehört das Grundstück zu einer Jagdgenossenschaft, so hat der Wechsel des Einzeleigentümers auf die über allen stehende, von ihnen unabhängige juristische Persönlichkeit keinerlei Einfluß.

§ 13.

6. Zuschlag und andere Verträge.

I. Nach § 73 des Reichsgesetzes v. 30. 5. 1908 (VersVG.) tritt der Ersteher vom Zuschlag an in die laufenden Versicherungsverträge ein. Das bezieht sich auf die Schadensversicherungsverträge, also im einzelnen auf die Feuer-, Hagel-, Vieh-, Transport- und Haftpflichtversicherung. Demgemäß tritt an die Stelle des bisherigen Eigentümers der Ersteher als Versicherungsnehmer in die während der Dauer seines Eigentums aus dem Versicherungsverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten ein. Dem Ersteher steht besonders der Ersatzanspruch zu; er hat die Prämien zu zahlen. Für die Prämie, welche auf die zur Zeit des Zuschlags laufende Versicherungsperiode entfällt, haften Ersteher und bisheriger Eigentümer als Gesamtschuldner (§ 73 mit § 69 VersVG.). Der Versicherer kann dem Ersteher das Versicherungsverhältnis unter Einhaltung einer Monatsfrist kündigen; aber diese Kündigung muß vor Ablauf eines Monats seit dem Zeitpunkt vollzogen werden, an dem der Versicherer Kenntnis vom Zuschlag erlangt. Der Ersteher kann das Versicherungsverhältnis ohne Ein-

haltung einer Kündigungsfrist innerhalb eines Monats seit dem Zuschlag kündigen. Hatte der Ersteher zur Zeit des Zuschlags von dem bestehenden Versicherungsverhältnis keine Kenntnis, so läuft die Monatsfrist vom Tage der Erlangung der Kenntnis an (§ 73 mit § 70 Abs. 2 VersVG.). Wird das Versicherungsverhältnis auf Grund dieser Vorschriften gekündigt, so bleibt der Ersteher vom Versicherungsvertrag ganz unberührt; für die Prämie haftet, jedoch nicht über die zur Zeit der Beendigung des Versicherungsverhältnisses laufende Versicherungsperiode hinaus, lediglich der Ersteher (§ 73 mit § 70 Abs. 3 VersVG.). Die Versteigerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen. Erfolgt diese Anzeige weder durch den bisherigen Eigentümer noch durch den Ersteher, so wird der Versicherer von der Verpflichtung zur Leistung frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach dem Zeitpunkt eintritt, in dem die Anzeige dem Versicherer hätte zugehen müssen (§ 73 mit § 71 Abs. 2 VersVG.). Die Verpflichtung des Versicherers bleibt bestehen, wenn ihm der Zuschlag in dem Zeitpunkt bekannt war, an dem ihm die Anzeige hätte zugehen müssen, oder wenn zur Zeit des Eintritts des Versicherungsfalls die Frist für die Kündigung des Versicherers abgelaufen ist, ohne daß eine Kündigung erfolgt ist (§ 73 mit § 71 Abs. 2 VersVG.). Der Versicherer kann sich nicht auf eine Bestimmung des Versicherungsvertrags zum Nachteil des Erstehers berufen, die von den Bestimmungen des Reichsgesetzes abweicht; nur kann für die Kündigung des § 70 Abs. 2 mit § 73 VersVG. und

für die Anzeige des Zuschlags Schriftform ausbedungen werden (§ 73 mit § 72 VerfVG.).

II. Wenn der bisherige Eigentümer für eine Schuld, für die an dem Grundstück eine Hypothek bestellt ist, zugleich persönlich haftet, so kommt mit dem Zuschlag zwischen dem Ersteher und dem Schuldner ein Verhältnis derart zustande, daß der Ersteher sich so behandeln zu lassen hat, als habe er einen Schuldübernahmevertrag im Sinne des § 415 BGB. abgeschlossen. Dieser fingierte Schuldübernahmevertrag bedarf zur vollen Wirksamkeit der Genehmigung des Hypothekengläubigers (§ 53 ZVG. m. § 416 BGB.). Der bisherige Eigentümer muß also dem Hypothekengläubiger schriftlich mitteilen, daß der Ersteher Eigentümer des Grundstücks geworden ist und an seine (des bisherigen Eigentümers) Stelle als persönlicher Schuldner trete, wenn der Gläubiger nicht innerhalb von 6 Monaten eine Ablehnung erkläre. Diese Mitteilung setzt voraus, daß der Ersteher Eigentümer geworden ist. Eigentümer wird er aber durch den Zuschlag, nicht etwa erst durch Grundbucheintragung. Also vom Zuschlag an ist diese Mitteilung möglich und nötig.

B. Prozeßrechtliche Wirkungen.

Erstes Kapitel.

Zuschlags- und Versteigerungsverfahren.

§ 14.

I. Als Gerichtsbeschluß hat der Zuschlagsbeschluß nicht nur große Bedeutung wegen seiner Wirkungen auf das materielle Recht, das durch ihn neu geregelt wird, sondern seine Wirkungen erstrecken sich, rein prozessual betrachtet, daneben auch auf das Verfahren, zu dessen wichtigsten Beschlüssen er gehört. Wichtig ist er vor allem deshalb, weil er den Teil des Verfahrens abschließt, der die Versteigerung i. e. S. bildet. Nach Erteilung des Zuschlags ist eine Aufhebung oder einstweilige Einstellung unmöglich geworden; ebensowenig ist die Zurücknahme des Versteigerungsantrags angängig (§ 37 Ziff. 5 ZVG.). Der Anspruch eines die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers auf Ersatz seiner Ausgaben zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks erreicht, wenn es zur Zwangsversteigerung gekommen ist, mit dem Zuschlag seine höchste Höhe (§ 10 Ziff. 1 ZVG.).

II. Der rechtskräftig gewordene Zuschlagsbeschluß ist unanfechtbar geworden.

Zweites Kapitel.

Zuschlagsbeschluß als Vollstreckungstitel.

§ 15.

a) Für den Ersteher.

I. Durch den Zuschlag wird der Ersteher Eigentümer des versteigerten Grundstücks und der mitversteigerten Sachen. Als Eigentümer ist er zum Besitze berechtigt (§ 985 BGB.). Deshalb kann er sich von dem Augenblick an, in dem er das Eigentum erlangt, auch in den Besitz der in sein Eigentum gefallenen Sachen setzen. Soweit es möglich — und dies wird der Regelfall sein! —, kann er dies durch eigene Tätigkeit tun. Aber wo er auf Widerstand stößt, ist er auf die Hilfe des Gerichts angewiesen. Und dieses gewährt sie ihm nur beim Vorliegen bestimmter sachlicher und förmlicher Voraussetzungen.

II. Der regelmäßige Weg wäre der, daß der Ersteher auf Erhebung der Eigentumsklage verwiesen würde, auf Grund des sich aus ihr ergebenden Urteils als Vollstreckungstitels um die Erteilung der Vollstreckungsklausel nachsuchen und nun die Einzelvollstreckung betreiben lassen würde. Es liegt auf der Hand, daß dieser Weg umständlich ist und viel Opfer an Zeit und Kosten auferlegt. Das, was mit der Eigentumsklage erstrebt wird, nämlich die Feststellung des Eigentums, woraus ipso iure die Herausgabepflicht folgt, das eben bildet ja auch den

Inhalt des Zuschlagsbeschlusses. Deshalb kann der Zuschlagsbeschluß gleich als Vollstreckungstitel benutzt werden. Dies ist der Sinn des Gesetzes, wenn es sagt, daß auf Grund des Zuschlagsbeschlusses die Zwangsvollstreckung auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks und auf Herausgabe der mitversteigerten Sachen sowohl gegen den bisherigen Eigentümer und seinen Rechtsnachfolger als gegen jeden Besitzer, der nicht der Rechtsnachfolger zu sein braucht, erfolgen kann (§ 93 Abs. 1 ZVG.). Das Gesetz bringt also hiermit eine Vereinfachung der sachlichen Voraussetzungen. Der Beweis des Besitzes ist, wenn dieser nicht gerichtskundig ist, durch öffentliche Urkunden zu erbringen (§ 727 ZPO.). Dieser Beweis wird, sofern es sich um das Grundstück handelt, leichter zu führen sein als mit Beziehung auf die mitversteigerten beweglichen Sachen. Dort ist der Beweis durch Grundbuchauszüge vereinfacht; hier wird der Ersteher oft nur auf die Klage auf Erteilung der Vollstreckungsklausel angewiesen sein (§ 731 ZPO.). Dieser Weg wäre dann umständlicher als der, den ihm die Eigentumsklage eröffnet. Denkbar ist auch der Antrag des Erstehers, ihm den obligatorischen Herausgabeanspruch des bisherigen Eigentümers zu überweisen (§ 886 ZPO.). Die formellen Voraussetzungen dieser Zwangsvollstreckung regeln sich nach den allgemeinen Vorschriften der Zivilprozeßordnung. Was die mit dem Grundstück versteigerten Sachen betrifft, kann auch im Hinblick auf sie auf Grund des Zuschlagsbeschlusses die Zwangsvollstreckung betrieben werden. Natürlich ist sie

undenkbar und falsch bei Forderungen, da ja mit dem Zuschlag der Ersteher ohne weiteres Gläubiger einer mitversteigerten Forderung wird;[1]) vom Zuschlag wird höchstens, wenn schon ein vollstreckbarer Titel vorgelegen hat, die Möglichkeit eröffnet, den Titel nach § 727 ZPO. umschreiben zu lassen. Wohl aber unterliegen der Zwangsvollstreckung auf Grund des Zuschlagsbeschlusses als bewegliche Sachen die Schuldscheine über Forderungen, soweit sie nach § 952 BGB. in das Eigentum des Erstehers gelangt sind.

III. Die Zwangsvollstreckung soll nicht erfolgen, wenn der Besitzer auf Grund eines Rechts besitzt, das durch den Zuschlag nicht erloschen ist (§ 93 Abs. 1 Satz 2 ZVG.); das sind die Rechte, die bei Bestand geblieben sind, entweder weil sie im geringsten Gebot berücksichtigt worden sind, oder weil sie nach besonderen Versteigerungsbedingungen oder nach Landesrecht erhalten bleiben sollen, oder weil ihr Fortbestand besonders zwischen Ersteher und Berechtigtem vereinbart worden ist, und schließlich die Rechte der Mieter und Pächter, solange der Ersteher von seinem außerordentlichen Kündigungsrecht noch keinen Gebrauch gemacht hat. Das ist eine Sollvorschrift. Erfolgt also trotzdem die Zwangsvollstreckung, so ist sie vollkommen gültig; aber der Berechtigte ist zur Erhebung der Drittwiderspruchsklage berechtigt (§ 93 ZVG. mit § 771 ZPO.). Wie die Zwangsvollstreckung verweigert werden soll, so

[1]) RG. Bd. 41 S. 203.

soll auch die Erteilung der Klausel nicht erfolgen; denn das Gesetz kann nicht Vorbereitungen zu einer Handlung billigen, die selbst zu unterlassen es ersucht.

IV. Die Zwangsvollstreckung auf Grund des Zuschlagsbeschlusses braucht nicht erst die Rechtskraft des Beschlusses abzuwarten, denn der Zuschlagsbeschluß fällt unter die in § 794 Ziff. 3 ZPO. aufgezählten Vollstreckungstitel. Bei eingelegter Beschwerde kann der Vollzug der Vollstreckung vom Vollstreckungs- oder Beschwerdegericht ausgesetzt werden (§ 572 ZPO.).

V. Eine Folge der Zwangsvollstreckung gegen den Besitzer ist das Recht des Besitzers auf Ersatz seiner Aufwendungen. Soweit diese vor dem Zuschlag liegen, ist der Gläubiger zu irgendeinem Ersatz nicht verpflichtet, wohl aber für die Zeit nach dem Zuschlag (§ 93 Abs. 2 ZVG.), wobei die Höhe des Ersatzes wieder verschieden sein kann, je nachdem ob die Aufwendungen vor Eintritt der Rechtshängigkeit einer auf Herausgabe angestrengten Klage oder nachher gemacht worden sind. Die notwendigen Verwendungen sind zu ersetzen, nach Eintritt der Rechtshängigkeit aber oder des bösen Glaubens nur nach den Vorschriften über die auftragslose Geschäftsführung; andere als notwendige sind nur zu ersetzen, soweit sie in die Zeit vor Eintritt der Rechtshängigkeit oder des bösen Glaubens fallen. Dem Besitzer steht ein Zurückbehaltungsrecht an der Sache zu, das nach § 767 ZPO. geltend zu machen ist. Ein Nichtbesitzer kann von dem die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger nur nach den Vor-

schriften über Geschäftsführung ohne Auftrag oder ungerechtfertigter Bereicherung Ersatz verlangen.

§ 16.

b) Gegen den Ersteher.

I. Wenn der Zuschlagsbeschluß, in dem sowohl die Rechte als auch die Pflichten des Erstehers aufgezählt werden, dem Ersteher die Möglichkeit bietet, auf vereinfachte Weise mit staatlicher Hilfe seine Rechte geltend zu machen, so entspricht es der Gerechtigkeit und Billigkeit, auch den Beteiligten Mittel in die Hand zu geben, auch ihrerseits auf vereinfachte Weise mit staatlicher Hilfe die Pflichten des Erstehers zu erzwingen. Diesem Zweck dienen die §§ 132, 133 ZVG. Unter der Voraussetzung, daß der Teilungsplan ausgeführt ist, ist die Forderung auf Zahlung des Bargebots gegen den Ersteher und den nach § 81 als Gesamtschuldner mit ihm haftenden Meistbietenden und der Anspruch aus der Sicherungshypothek gegen den Ersteher und jeden späteren Eigentümer für vollstreckbar erklärt (§ 132 Abs. 1 ZVG.). Die Grundlage dieser Zwangsvollstreckung, die auf das ganze Vermögen gerichtet ist, ist eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses. Die Vollstreckungsklausel wird, nachdem die Forderung auf Anordnung des Gerichts auf den Berechtigten übertragen worden ist, vom Gerichtsschreiber erteilt und bezeichnet den Berechtigten und den Betrag, wegen dessen vollstreckt werden soll (§ 132 ZVG. mit

§ 725 ZPO.). Im übrigen greifen die allgemeinen Vorschriften über die Vollstreckung Platz.

II. Besonderheiten gibt es erst wieder, wenn die Zwangsvollstreckung sich gegen das Grundstück, dessen Eigentümer der Ersteher soeben durch den Zuschlag geworden ist, richtet. Diese Besonderheiten bestehen darin, daß

1. der vollstreckbare Titel oder die Klausel nicht zugestellt zu werden brauchen (dies steht im Gegensatz zu § 750 Abs. 1 ZPO.).

2. daß die Zwangsvollstreckung in das Grundstück auch möglich ist, wenn der Ersteher noch nicht als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen ist (§133 ZVG.; dies ist eine Ausnahme der in § 17 Abs. 1 ZVG. aufgestellten Regel).

III. Abgesehen von diesen Besonderheiten spielt sich die Zwangsvollstreckung in das Grundstück im Rahmen eines selbständigen Verfahrens ab. Dies Verfahren kann entweder eine Zwangsverwaltung oder eine Zwangsvollstreckung sein. Erfolgt während dieses neuen Verfahrens die Aufhebung des im ersten Verfahren ergangenen Zuschlagsbeschlusses durch das Beschwerdegericht, so wird das zweite Verfahren gegenstandslos, da ihm seine Grundlage entzogen ist. Das ist auch der Fall, wenn schon im zweiten Verfahren ein Zuschlagsbeschluß verkündet ist. Dann fällt mit der Aufhebung des ersten Zuschlagsbeschlusses der zweite Zuschlag in sich zusammen, und es steht ex tunc fest, daß das Grundstück immer im Eigentum des ursprünglichen Eigentümers, gegen den das erste Verfahren eingeleitet worden ist, geblieben ist.

Drittes Kapitel.

Zuschlag und gerichtliche Verwaltung.

§ 17.

I. Um dem Ersteher die tatsächliche Verfügung, die ihm im allgemeinen durch den Zuschlag eingeräumt wird, im Interesse derjenigen, die aus dem Bargebot Befriedigung zu erwarten haben, zu nehmen, kann ein Antrag gestellt werden, daß das Grundstück bis zur Bezahlung oder Hinterlegung der Erstehungssumme unter eine gerichtliche Verwaltung gestellt werde (§ 94 ZVG.). Wenn dieser Antrag auch schon im Versteigerungstermin gestellt werden kann, so ist eine Verhandlung über ihn doch erst vom Zuschlag an denkbar; denn erst der Zuschlag gibt darüber Aufschluß, wer denn eigentlich der Ersteher ist. Wird dem Antrag stattgegeben, so ist zugleich ein Verwalter zu ernennen. Die Anordnung der gerichtlichen Verwaltung wird auf Grund des Zuschlagsbeschlusses als Vollstreckungstitels im Wege der Zwangsvollstreckung vollzogen. Der Verwalter übt an Stelle des Erstehers dessen Rechte aus; dem Verwalter also wird die vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses nach § 93 ZVG. erteilt.

II. Wird der Zuschlag, auf Grund dessen die Verwaltung angeordnet ist, aufgehoben, so wird die gerichtliche Verwaltung gegenstandslos.

Robert Noske, Borna-Leipzig, Großbetrieb für Dissertationsdruck.